

आमसभा दि. 21 मे. 2023

सुबही संकून को. आपदीकृद हाडकीण को लायदी की. नागापुर-ची आमसभा आज दिवांड 21 मे 2023 रोजी सोलायदी परिकरात संकून शाकी. समेत विषय पत्रीके अनुसार चर्चा होउन खाकीण द्वारा पारित करव्यात आके. सभा संस्थेचे अध्यक्ष मा. श्री. शरद पाटील यांचे अध्यक्षते खाकी होव्यात आकी. सभेचे खाकीण सभासद हजर होत.

श.सं. सभासदाचेनाव क.	सभासदाची नदी.
1) एस. के. देशपांडे	
2) श्री. पी. व्ही. वडोळकार	
3) श्री. प्रमोद रामटेके	
4) श्री. श्रीराम रामटेके	
5) श्री. अचार. डी. पाटील	
6) श्री. पराग सांभल	
7) श्री. एस. एस. परवर्धन	
8) श्री. अशोक भांगडे	
9) सौ. <del>सुनील</del> माळती शिंग	
10) श्री. जे. सी. शहा	
11) श्री. अकण दाणी	
12) सौ. दीपाळी कुळकर्णी	
13) श्री. व्ही. एस. देशपांडे	
14) श्री. एन. के. श्रीवास्तव	
15) नफीस खान	

- 16) मजिस्ट्रेशन खान
- 17) सौ. बारवा पिंवा
- 18) श्री. जयंत गांगारे डीवार ~~Barwa~~
- 19) श्री. देवा सक्से ~~Barwa~~
- 20) श्री. अमिठ रेणवदार ~~Barwa~~
- 21) सौ. एम. डी. गुप्ता ~~Barwa~~
- 22) सौ. मीरा स्वाई ~~Barwa~~
- 23) श्री. एस. बी. वाहाणे ~~Barwa~~
- 24) श्री. आर. ए. हरदास ~~Barwa~~
- 25) श्री. देवा सक्से ~~Barwa~~
- 26) श्री. एन. डी. खोबरेकर ~~Barwa~~
- 27) सौ. अरुणा हरदास ~~Barwa~~
- 28) सौ. निलिमा सहस्रबुधे ~~Barwa~~
- 29) श्री. एस. डी. पाटील ~~Barwa~~
- 30) मिस माया लंजणी ~~Barwa~~
- 31) श्री. समदोर सिंग ~~Barwa~~
- 32) सौ. स्नेहलता खोबरेकर (अभय खोबरेकर) ~~Barwa~~
- 33) सौ. विरजा खत्री ~~Barwa~~
- 34) श्री. श्रीनिवास पुजारी ~~Barwa~~

व मा सचिवांनी या संस्थेत पुढील कार्यवाही करावी  
आले सर्वानुमते ठरविण्यात आले.  
ठराव सर्वानुमते मंजूर

विषय क्र 6 :- संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत चर्चा करणे  
ठराव क्र 6 :- या विषयाअंतर्गत मा सचिवांनी समेल माहिती दिली की,  
संस्थेतून तीनही इमारतींची अवस्था अतिशय खराब  
स्थितीत आहे. जागेजागी प्लास्टर उखडते आहे तसेच  
इमारतीचे बीम, पिलर आणि स्लॅबच्या सहाय्या उखड्या  
पडलेल्या असून, इमारती राहण्यायोग्य राहिल्या नाही.  
कोणत्याही क्षणी पुरवणी धरना घडून पाणहानी तसेच  
विलतघनी होण्याची शक्यता आहे. संस्थेच्या इमारतीच्या  
या परिस्थितीविषयक चर्चा मागील 2-3 वर्षांपासून  
सर्व सदस्यांमध्ये होत आहे. व जवळपास नसलेल्या सदस्यांनी  
आपले अमीमल वेळोवेळी जाहेर केले की, संस्थेच्या  
इमारतीचे पुनर्विकास करणे आवश्यक आहे. या अनुषंगाने  
संस्थेच्या संघातक मंडळाच्या दि. 2 मे 2008 च्या  
समेल ठराव पारित करण्यात आला की, संस्थेच्या  
इमारतीचे पुनर्विकास करण्याची प्रक्रिया शास्त्रानुसार निदेशानुसार  
केलेल्या मागदर्शकानुसार लगेच सुरु करण्यात यावे  
या साही नियमानुसार संस्थेची विशेष आमसभा  
बरोबरच घ्यावी. संघातक मंडळाच्या या निर्णयानुसार  
संस्थेच्या पुनर्विकाससाठीचा सुहा आजच्या समेल  
थोड्या निर्णयासाठी मांडण्यात आलेला आहे. सर्व समासकांनी  
विनंती आहे की यावर आपआपके मत प्रतिपादित करून  
समेल यावर सर्वांगीण चर्चा होऊन सर्वानुमते ठरविण्यात  
आले की, संस्थेच्या संस्थेच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया  
संस्थेच्या धर्या, अधिनियम आणि शासनाच्या निर्देशानुसार  
सुरु करण्यात यावी. मा सचिवांनी समेल पुढे माहिती  
दिली की, संस्थेच्या धर्येसारखे करम 174 आणि संस्था  
आधिनियम 1960 मधील करम 79 (अ) नुसार तसेच  
शासक निर्णय क्र. CHS/2007/NO. 554/14-5  
दि 3 जानेवारी 2009 तसेच सुधारित शासक निर्णय क्र.  
सग्रयो 2018 / क्र. 85 / 14-स, दि 4 जुलै 2019 अन्वये  
पुनर्विकासाची प्रक्रिया पूर्ण करणे आवश्यक आहे.  
मा सचिवांनी समेल पुढे माहिती दिली की,  
शासनाच्या नवीन निर्णयानुसार पुनर्विकासासाठी हुकुम

समासदांच्या 51 नं० समासदांची मंडळी अस्तित्वात. पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करण्यांत येईल त्यानुसार संस्थेतील 30 टक्के पेक्षा जास्त सदस्यांनी संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी अनुकूलता दर्शविणे आहे. यावर चर्चा होऊन सर्वानुमते ठरविण्यांत आले की, संस्थेने संस्थेच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करावी. संस्थेचे मा. अध्यक्ष तसेच मा. सचिव यांनी या प्रक्रियेसाठी आवश्यक सर्व कार्यवाही पूर्ण करावी तसेच प्रकल्प सत्कारागार व विकासक निमण्यासाठी प्रक्रिया विहित पध्दतीनुसार पूर्ण करावी सभेने सर्वानुमते अने ठरविले की, संचालक मंडळाच्या अने सदस्यांनी तसेच अने सदस्य साहाय्यात समासदांनी योग्य ते सहकार्य मा. अध्यक्ष तसेच सचिवांना करावे मा. सचिवांनी सभेस माहिती दिली की, संस्थेच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करण्यासाठी सभेने रचणीत मुद्देवर चर्चा होऊन निर्णय घेणे आवश्यक आहे.

① पुनर्विकास प्रक्रियेत विकासकाकडून संस्थेच्या समासदाना अपेक्षित असलेले मुद्दे

② विकासक नेमण्यासाठी विकासकाची योग्यता निश्चयित करणे

③ पुनर्विकास प्रकल्पासाठी तांत्रिक सत्कारागार नेमणे

④ पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी विकासकाचे पैसे तयार करणे

⑤ विकासकाची नियुक्ती करणे.

मा. सचिवांनी समासदाना आवहन केले की,

परिह मुद्दा क्र 9 वर आपले अजिणाय करावे. यावर संस्थेचे सदस्य ही नितीम खांबोकर यांनी विकासकाकडून अपेक्षित असलेले खात्रीत प्रमाणे मुद्दे अर्पण केले.

① विकासकाने सदसिका द्यावणा त्याचे कडे असलेल्या अधिष्ठित क्षेत्रामध्ये एकूण क्षेत्राच्या 50 टक्के पर्यंत वाढीव क्षेत्रे घेणे

② पुनर्विकसानंतर सदस्यांच्या नावाने विक्रीपत्र करून देतांना वाढीव क्षेत्रात लागणारी स्टम्प ड्युटी व इतर शुल्क विकासकाने अदावे.

③ प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत लढातच्या क्षेत्रांत पर्यटनी निवास आश्रमने देण्यासाठी जमकपास रु. 18-20 हजार भाडेपैरी प्रतिमाह घेणे व या आश्रमने दरवर्षी 20 टक्के वाढ करण्यांत यावी.

④ प्रकल्पनिर्मातेया व सदसिकांच्या तावा देण्याचा कालावधी सदसिका रिकत करून देण्याच्या तादरवषायुन 24 महिन्यांचा राहिल.

या काळावधीत विकासकाने सदसिकांचा तावा न दिल्यास

पुनर्विकास करारनाम्यांत विलंब शुल्काचे प्रावधान असावे.

⑤ पुनर्विकास प्रकल्पातील बांधकामाची गुणवत्ता ही अ वग

खोद्यकाप्राप्त्या, समकक्ष असावी. सर्व सदस्यांना या  
 अमी- लक्ष्यटी प्रतीच्या असाव्या. सदस्यांमध्ये  
 लडागणाच्या फरशा ब्रँड कंपनीच्या असाव्या, आधुनिक  
 मॉप्युटर विज्ञान असावे व जवळ कंपनीचे फिथिंग  
 असलेले वायफाय व सेटअप असावे. इलेक्ट्रॉनिक वायर, वयर  
 केवळस या देवता ब्रँड कंपनीच्या असाव्या

- 6) सर्व सदस्यांना मुबल्लक पकींगची व्यवस्था जसे  
 कार व प कुयकी वाहनांसाठी पकींग जाया असावी
- 7) इमारतीत ब्रँड कंपनीच्या मुबल्लक लीफ्ट असाव्यात तसेच  
 प्रत्येक इमारतीत एक सर्विस लीफ्ट ची व्यवस्था असावी
- 8) प्रत्येक इमारतीत पॉवर बँकअपची पुरेपूर व्यवस्था  
 असावी
- 9) संस्थेच्या परिसरात, कधीचा, आधुनिक जीम, व इतर  
 रिझीयुरेशन सुविधा असावी
- 10) संस्थेच्या सर्व स्तरांमध्ये मॅटेनन्स फ्री सुविधा  
 देण्यासाठी आवश्यक रिझर्व फंड व सिकॉग फंडची  
 व्यवस्था असावी

संस्थेचे सदस्य ही नितीन खोबेकर यांनी वर  
 सुचविलेल्या सर्व सुचनांवर व्यापक रूपां लीजून  
 वरील सुचना सव्यापक असल्याचे सर्व सदस्यांनी  
 मान्य केले व विकासकालागत करवनामा करताना  
 या सर्व अटीतच परिल्लीनीनुसार थोडाफार बूदल करून  
 करवनाच्यात नमुद करव्यात याचे असे सर्वसुमत होते.

मा. सचिवांनी मुद्दा क्र 2 नुसार विकासक निधीसाठी  
 योज्यता निर्धारित करण्यासाठी सद्य करव्याचे आवहन केले  
 यावर संस्थेचे सदस्य ही समोर खींग यांनी  
 विकासकाची निवड करताना विकासकाची योज्यता  
 खात्रीत मुद्दावर निर्धारित करण्यात यावी असे सुचविले.  
 मुद्दे खात्रीत प्रमाणे

- 1) विकासकाची आर्थिक उगाढात मागील 3 वर्षांसाठी दरवर्षी  
 रु. 200 करोड इतकी असावी.
- 2) विकासकाने कमीतकमी 100 सदस्यांच्या वरिष्ठ कमीतकमी  
 पाच प्रकल्प पूर्ण केलेले असावे. विकासकाने पूर्ण केलेल्या  
 प्रकल्पास अवलोकन करण्यासाठी सर्व स्तरांमध्ये एक साईट  
 डूर माहितीसाठी प्रायोजित करावा.

- 4) विकासकाचा कोणताही फ्रिगोनल रेकॉर्ड असु नये अथवा कोणत्याही न्यायालयाने / प्राधिकरणांत अशाप्रकारची केस सुरु नसावी.
- 5) विकासकाचे कमीतकमी बॉमर कोटीचे नेटवर्थ असावे
- 6) विकासकाची कंपनी, कंपनी कायद्यानुसार नोंदणीकृत असावी
- 7) विकासकाचे रिटर्न रेटा मध्ये नोंदणी असावी
- 8) विकासकाने पुरवठा प्रकल्प किंमतीच्या 25% रकमेची बँक गॅरंटी सादर करावी.

मा. सदस्य श्री समशेर सिंग यांनी मांडलेल्या वरिल सर्व मुद्द्यांवर समर्पक चर्चा होऊन, सर्वानुमते त्या सर्वव्यापक असल्याचे मान्य करण्यात आले व विकासकाच्या वरिल सर्व मुद्द्यांची परिपुर्तता करण्यात आली. असे सर्वानुमते ठरविण्यात आले. मा. सचिवांनी समेल आणुवी माहिती दिली की, विकासकासोबत होणाऱ्या करनाम्याच्या वेळेस करनाम्यातील अर्थ व शर्ती पूर्णपणे या समेत मांडण्यात येऊन त्याचा मान्यता घेण्यात येईल. यावर सर्व समासकांनी संमती दर्शविली. आम्ही हसून सर्वानुमते मंजूर.

वरिल मुद्दा क्र 3 वर उत्तरेरवीत प्रकल्प सल्लागार नेमण्यासंबंधी मा. सचिवांनी माहिती दिली की, महाराष्ट्र शासनाने संस्थेच्या पुनविकास संबंधी सल्लागार नेमण्याच्या प्रकीये संदर्भात शासननिर्णय 2009, 2012, आणि 2019 मध्ये काही मार्गदर्शक सुचना दिलेल्या आहेत या सुचनांनुसार प्रकल्प सल्लागार हा राज्य शासन, महानगरपालिका, नासुप, या पैकी कोणत्याही एका प्राधिकरणाच्या पुनरुत्पत्ती अलावा वरिल शासन निर्णयामध्ये दिलेल्या मार्गदर्शक सुचना मा. सचिवांनी समेलमोर वाचुन दाखविल्या. यावर समेत चर्चा होऊन शासननिर्णयामध्ये दिलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार प्रकल्प सल्लागारची नेमणूक करण्यात यावी तसेच संस्थेच्या धटनेमध्ये व संस्था अधिनियमात ठरविण्यात आलेली प्रकीया पूर्ण करून प्रकल्प सल्लागारची नेमणूक करावी असे सर्वानुमते ठरले.

मुद्दा क्र 4 संदर्भात मा. सचिवांनी समेल माहिती दिली की, शासननिर्णय 2009, 2012, 2019 तसेच संस्था अधिनियम 1960 चे कलम 79 अ मध्ये नसुप प्रकीयेनुसार विकासकाची निवड करणे आवश्यक आहे. ए. नियम मा. सचिवांनी समेलमोर वाचुन दाखविले वरील मार्गदर्शक तत्वानुसार विकासक निवडीसाठी टेंडर पध्दतीचा अवतल करण्यात यावा. मा. सचिवांनी पुढे स्पष्ट करत की

संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी ओपन टेंडर पध्दती व सिलेक्टेड  
 टेंडर पध्दती या दोन पध्दतींचा अवलंब करण्यात यावा  
 सविषांनी पुढे माहिती दिली की, ओपन टेंडर पध्दतीत  
 सर्वप्रथम संस्थेला प्रकल्प सल्लागारकडून व्यापक प्रकल्प  
 अहवाल तयार करून घेणे आवश्यक आहे ज्यात शासनाच्या  
 प्रचलित धोरणानुसार, जमिनीच्या मालकीनुसार व जमिनीच्या  
 स्थानानुसार त्या त्या वेळी लागू असलेली नियमावली विचारात  
 घेऊन संस्थेच्या उमरती व जमिनीच्या इतर शक्यतांनुसार  
 उपलब्ध होणारा निधी व TDR याची माहिती विचारात  
 घेऊन समसंदांना ती उपलब्ध करावी तसेच प्रकल्पामध्ये  
 उपलब्ध होऊ शकणारे निवासी क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र,  
 मोकळी जागा, वगैरे, पार्किंग व मनोरंजनाच्या सोयी  
 तसेच बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन इ. विचारात घेऊन तयार  
 झालेला प्रकल्प अहवाल वलमानपत्रात प्रकाशित करून  
 इच्छुक विकासकाकडून निविदा मागवाच्या दृष्टीने  
 या ठरलेल्या सिलेक्टेड टेंडरिंग पध्दतीत संघातक मंडळ  
 तसेच संस्थेचे सभासद, क्षेत्रातील स्थानीय  
 विकासकारांनी संपर्क करून त्यांचेकडून पुस्तक वागणु शकतात  
 आलेल्या प्रस्तावांच्या सुचनात्मक अभ्यास करून व त्यावर  
 आमसभेत चर्चा करून विकासकाचे निवड व नियुक्ती  
 करता येई

मा. सविषांनी समक्ष पुढे माहिती दिली की,  
 वरिल लेखी पध्दती शासन नियमानुसार कामदेशी व  
 स्वकारव्यापक्य आटवू यावर सभल स्वागिणि-थर्चा  
 होऊन आणि उपाध्येत सदल्यांचे सर्व विचार  
 लक्षात घेऊन सर्वमताने ठरवित्यांत आणू की,  
 मा. अहवाल व सविषांनी संघातक मंडळाच्या  
 सहकार्याने वरिल लेखी पध्दतीचा सुवात्मक आणि  
 सुवनात्मक अभ्यास करून जी पध्दत संयुक्तिक  
 वरत त्या पध्दतीने पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी  
 विकासकाचे फाट तयार करून संस्थेची विशेष  
 आमसभा बोळवून निर्धारित प्रकल्पानुसार विकासकाची  
 नियुक्ती करावी असे सवानुमते ठरत  
 ठरत सवानुमते मंजूर.